

**BELLISSIMO APPARTAMENTO 3,5 LOCALI COMPLETAMENTE  
RISTRUTTURATO IN STILE MODERNO AL SETTIMO PIANO PANORAMICO,  
OTTIMA SOLUZIONE A REDDITO A BALERNA.**



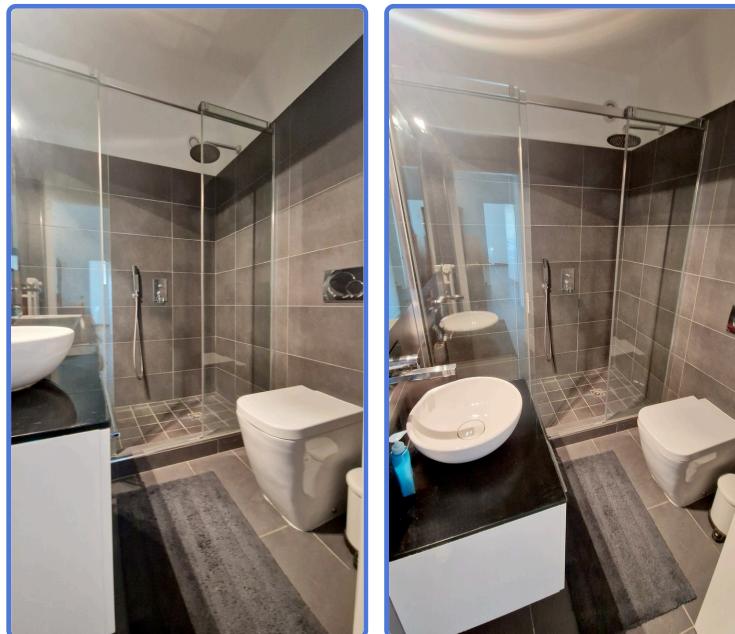


Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)













Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)

## DESCRIZIONE

A Balerna, meraviglioso comune del Mendrisiotto che sa dare alla sua popolazione tutti i migliori servizi a cavallo tra grande storia e modernità, proponiamo alla vendita un bellissimo appartamento 3,5 locali.

L'immobile si trova in comodissima posizione centrale molto ben servita. Nelle immediate vicinanze è anche possibile raggiungere facilmente l'accesso autostradale tramite il quale collegarsi rapidamente con tutte le principali destinazioni del Ticino o con l'Italia.

L'esposizione solare a nord consente di ricevere poca luce solare diretta, un netto vantaggio soprattutto per i mesi estivi, quando è possibile godere di locali molto freschi con un ottimo risparmio energetico.

L'appartamento dispone di un piacevole ampio balcone coperto nel quale è possibile rilassarsi serenamente all'aria aperta ammirando una piacevole vista aperta sulla natura, sui monti e sui caseggiati circostanti, favorita dall'ubicazione al settimo piano panoramico.

Il riscaldamento è provvisto da un efficiente sistema centralizzato a gas con distribuzione a caloriferi, aiutato da ottimi serramenti in pvc e isolante vetrocamera. La pavimentazione è in eleganti piastrelle di tonalità scura per l'intera superficie.

L'immobile ha ricevuto un'opera di completa ristrutturazione a nuovo nel 2013 che ha visto la sostituzione di tutti i pavimenti e di tutti i serramenti, l'installazione di nuove tende per il balcone, un completo rinnovo del bagno e molto altro ancora. Come risultato di questi sforzi l'abitazione si trova attualmente in buono stato manutentivo e offre tratti di design in stile moderno con ambienti pronti ad offrire un ottimo stile di vita e un discreto impatto estetico per tutta la famiglia.

Anche la residenza ha ricevuto opere di miglioria nel 2019 che hanno visto interventi all'ascensore e alla caldaia.



Casa Lugano Immobiliare SA  
Via Cantonale 1, CH-6900 Lugano  
Tel. +41 91 945 03 32  
[www.casalugano.ch](http://www.casalugano.ch) | [info@casalugano.ch](mailto:info@casalugano.ch)

L'appartamento, sito al settimo piano di undici, si collega al pianterreno tramite un comodo lift.

L'immobile risulta attualmente affittato fino a settembre 2024 con un canone di CHF 1'000.- netti più CHF 200.-- di acconto spese. Lo stabile in effetti si rivela ideale per piccole locazioni di reddito e rende l'opzione di acquisto particolarmente interessante anche per generare da subito un ottimo cash flow mensile, soprattutto approfittando dell'ottimo prezzo a cui è attualmente proposta l'abitazione sul mercato.

Per il bucato è possibile sfruttare un impianto di lavasciuga installato all'interno del bagno oppure usufruire di una comoda lavanderia comune a turni, sita al piano interrato del condominio.

L'appartamento si compone di ingresso, ampio soggiorno con accesso al balcone coperto panoramico con tenda da sole, cucina separata semi-abitabile, di una camera matrimoniale, di una grande camera singola e di un bagno cieco con doccia e con l'impianto di lavasciuga.

La possibilità di affittare parcheggi nelle vicinanze e una comoda cantina di proprietà completano questa interessante offerta.

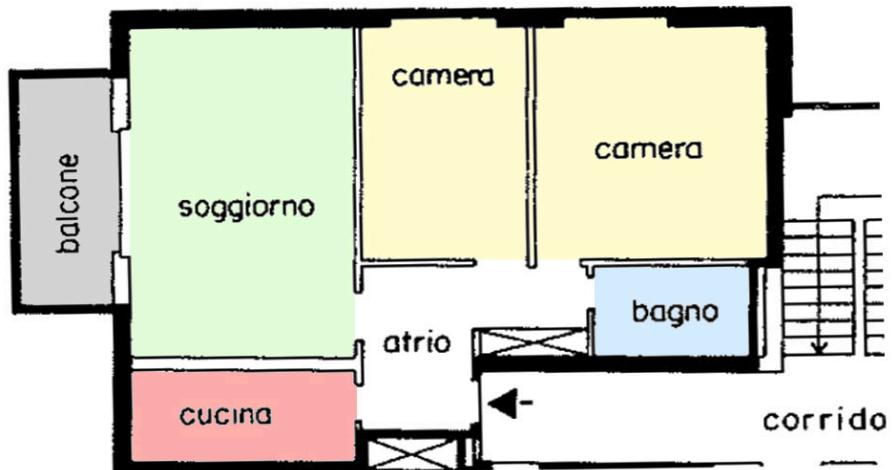
### **UN APPARTAMENTO IN STILE MODERNO AD UN PREZZO IMPERDIBILE!!**

**Prezzo CHF 300'000.--**

## TABELLA DATI

CATEGORIA	DISTRETTO	LOCALITÀ
Appartamenti	Mendrisio	Balerna
DISPONIBILITÀ	LOCALI	CAMERE
Disponibile	3,5	2
BAGNI	SUPERFICIE ABITABILE	SUPERFICIE TERRAZZA
1	80 mq	7 mq
PIANO	TOTALE PIANI	ANNO DI RISTRUTTURAZIONE
7	11	2013
BALCONI		
1		

## PIANI



Dimensioni	
Atrio giorno	5.40
Cucina	6.70
Soggiorno	27.00
Camera 1	12.10
Camera 2	17.20
Bagno	4.30
Atrio notte	2.30
Sup. netta	75.00
Balcone	7.00